

## **Ansprache Sondersitzung Bauausschuss, 27.01.2014**

Sehr geehrter Vorsitzender des Ausschusses, sehr geehrte Bezirksverordnete, liebe Mieter!

Besonders begrüßen möchte ich Reiner Wild, den Geschäftsführer des Berliner Mietervereins.

Erneut sind wir hier versammelt, um für die Interessen der Pankower Mieter einzustehen, mit dem Ziel, eine tatsächlich sozial-verträgliche Modernisierung in Pankow und im Bestand der Gesobau zu erreichen – letztlich, um Verdrängung zu verhindern und um das Recht an der Wohnung auch nach Modernisierung zu wahren.

Wir danken dem Bezirk, der Gesobau, der Mieterberatung und dem Berliner Mieterverein für die Zeit und die Bemühungen, die in den letzten Monaten in diesen Prozess geflossen sind.

Wir stehen nun fast am Ende eines zwischen Bezirk und Gesobau vereinbarten Pilotprojekts, das mit dem Ziel durchgeführt wurde, anhand des Pilothauses Pestalozzistraße 4, den bis dahin verhandelten Stand des Rahmenvertrages und insbesondere das darin enthaltene Sozialplanverfahren, in der praktischen Anwendung zu erfahren. Neue Erkenntnisse aus den im Pilotprojekt gemachten Erfahrungen sollten in den Rahmenvertrag einfließen.

Es sind Erfahrungen gemacht worden. Neben den individuellen Fällen, die wir in der Pestalozzistraße miterlebt und mit begleitet haben, haben wir das Vertragswerk begutachtet und auf seine Tauglichkeit hin überprüft und überprüfen lassen – wohl wissend, dass es sich hier eher um eine politische Willensbekundung handelt und nicht um einen Vertrag, aus dem für Mieter einforderbare Rechte entstehen.

Dennoch: Eine Willensbekundung des Bezirks und der Gesobau zu einer tatsächlich sozial-verträglichen Modernisierung in Pankow ist ein wichtiges und richtiges Signal – auch über den Bezirk hinaus.

So sehen wir das Pilotverfahren auch als Chance an zu belegen, dass eine sozial-verträgliche Modernisierung durch die Gesobau in Pankow gewollt ist und umgesetzt wird.

Wir erinnern uns, das Pilotverfahren hatte zwei wesentliche Ziele:

1. Für die Mieterinnen und Mieter im Pilothaus Pestalozzistraße 4 (für beide Seiten) zufriedenstellende individuelle Modernisierungsvereinbarungen zu erreichen
2. Erfahrungen für einen Rahmenvertrag zu sammeln

Aus unserer Sicht lässt sich dazu sagen:

Die Grundlage für das Pilotverfahren in der Pestalozzistraße 4 waren neu zugestellte Modernisierungsankündigungen. Leider wies diese zweite Modernisierungsankündigung keine Veränderung zur ersten auf - unsere Forderungen - hier insbesondere die von uns kritisierte Kappung nach der umstrittenen Betriebskosten-Einsparungs-Formel, als auch unsere Kritik am Bauumfang, fanden keine Berücksichtigung.

Stattdessen waren aber die angekündigten Ziel-Mieten von bis zu 7,56 auf bis zu 8,89 EUR pro Quadratmeter gestiegen, mit der Begründung, dass nun gegenüber dem Vorjahr die Baukosten gestiegen seien.

Positiv stimmten uns die anfänglichen Gespräche, die die Mieterberatung mit den Mietern des Pilothauses führte. Da sich diese Hoffnung im weiteren Verlauf dieses Sozialplanverfahrens teilweise nicht erfüllte und es zu Komplikationen kam, die gewiss auch im jeweiligen Einzelfall begründet liegen, aber auch im öffentlichen Umgang miteinander, gab es auch hier für uns einen eher bitteren Beigeschmack.

Wir meinen: Auch diese Erfahrung ist bei der Auswertung des Pilotverfahrens wesentlich – erste, wenn auch hitzige Gespräche dazu gab es bereits.

Die nun als Ergebnis des Sozialplanverfahrens und in den Modernisierungsankündigungen vereinbarten Mieten sind bei den Fällen auf einem vernünftigen Niveau, bei denen die 30%-Kappung und die Kappung für Transferleistungsempfänger zum Einsatz kam. Diese Mieten zeigen, was Pankower Mieter in vielen Fällen überhaupt zahlen können.

In den Fällen aber, wo keine dieser Regelungen zur Anwendung kommen konnte, sind Mieten von bis zu 7,89 EUR zu zahlen, was Mietsteigerungen von bis zu 118 Prozent entspricht.

Wesentlich ist die Tatsache, dass im Pilotverfahren die große Gruppe der Rentner völlig außen vor blieb, da im Pilothaus schlicht keine Rentner mehr wohnen. Gerade hier gibt es zahlreiche Fälle im großen Pankower Bestand der Gesobau, die berücksichtigt werden müssen.

Außerdem und ebenso relevant ist die Frage der Kulanz. Eine im Pilotverfahren zugesagte Kulanz verpflichtet die Gesobau nicht, bei zukünftigen Modernisierungsvorhaben kulant zu sein. Nur klare, festgeschriebene und vor allem funktionierende Regelungen sichern hier etwas zu.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Mietentwicklung nach Modernisierung. Uns sind Fälle von Gesobau-Mietern bekannt, die 2011 modernisiert wurden und deren Miete im Zuge dessen bei 30% gekappt wurde (unter Berücksichtigung der Brutto-Warmmiete). Nach genau einem Jahr kam dann die erste Mieterhöhung nach §558 (Mietrecht) und ein weiteres Jahr später die zweite. Bei der Kappung angesetzt wurden dabei aber nicht mehr die Brutto-Warmmiete, sondern die Netto-Kaltmiete – mit Berufung auf das Mietebündnis.

Wie man erkennen kann, sind demnach wesentliche Dinge zu berücksichtigen, die im Pilotverfahren bisher unberücksichtigt sind, will man tatsächlich und langfristig modernisierungsbedingte Verdrängung in Pankow verhindern. Auch daran muss sich ein künftiger Rahmenvertrag messen.

Wir wünschen uns, dass unter diesen Gesichtspunkten eine ehrliche und fundierte Auswertung des Pilotverfahrens erfolgt und alle Möglichkeiten genutzt werden, einen Rahmenvertrag zu erreichen, der tatsächlich sozial-verträglich ist und der es möglichst garantiert, den Mietern langfristig den Verbleib in ihren Wohnungen zu sichern bzw. - der im Einzelfall - akzeptable Alternativen herstellt.

Der Pankower Mieterprotest hat sich hier – so denken wir – einige Kompetenz erarbeitet, die wir gern konstruktiv und gewinnbringend einbringen möchten.

Zusammen mit der Erfahrung des Berliner Mietervereins sehen wir so weiteren Verhandlungen und Ausarbeitungen um einem Rahmenvertrag auf Bezirksebene positiv entgegen. Wir erinnern: Dieser Rahmenvertrag soll alle künftigen Modernisierungen der Gesobau in Pankow betreffen.

Die Gesobau verfügt in Pankow über einen Bestand von ca. 15.000 Wohnungen, von denen der größte Teil sanierungsbedürftig ist und in den kommenden Jahren saniert werden wird.

Hier und jetzt wird die Grundlage geschaffen, um den hohen Anteil des kommunalen Bestandes in Pankow richtig einzusetzen. Das heißt: Sich dafür einzusetzen, die gewachsene Struktur und soziale Durchmischung im Bezirk zu erhalten, um ein positives Signal für den gesamten Pankower Wohnungsmarkt und die Entwicklung dieses Stadtteils auszusenden.

Abschließend die für uns besonders wichtigen Punkte für einen Rahmenvertrag. Wir wünschen uns:

- eine ehrliche und fundierte Auswertung des Pilotprojektes unter Berücksichtigung der genannten Probleme
- eine fachkompetente Begleitung der Verhandlungen um den Rahmenvertrag (hier hätten wir gern den Berliner Mieterverein mit am Verhandlungstisch)
- ein Einwirken auf die zweite Kappungsgrenze (die Beko-Einsparungsformel) (hierbei ist die Regelung „maximal OVM + 10% bei Neuvertragsmieten“ zu berücksichtigen, wie sie die GroKo beschlossen hat. Warum sollen Bestandsmieter mit langjährigen Mietverträgen hier schlechter gestellt sein, die zudem die Modernisierung zu ertragen haben?)
- der Umfang der Baumaßnahmen gehört auf den Prüfstand. Hier entstehen die hohen Kosten der Modernisierungen
- die Berücksichtigung angemessener Wohnraumgröße, über die die Anerkennung der sozialen Härte und damit der Verbleib in der Wohnung steht oder fällt
- klare und verbindliche Regelungen für Endumsetzungen im Bestand – es darf hier keine Verschlechterungen für Mieter geben
- eine Mietgarantie nach Modernisierung, um baldige Mieterhöhungen nach der Modernisierung auszuschließen
- die nachvollziehbare Abrechnung der tatsächlichen Modernisierungskosten

Um es abschließend noch einmal deutlich zu sagen:

Wir wollen einen Rahmenvertrag!

Wir wollen die Sanierung unserer Häuser!

Wir wollen eine gute Zusammenarbeit mit dem Bezirk und der Gesobau!

Vielen Dank!